



NYEMISSION

**11 OKT–
12 NOV
2021**

INVESTERA I SBF BOSTAD AB (PUBL)

SBF Bostad äger, förvaltar och utvecklar hyresfastigheter i attraktiva tillväxt- och pendlingsorter runt om i Sverige. Vi erbjuder ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter med en målsättning om att leverera en totalakvastning om 6–9% per år.

SBF BOSTAD – DIREKTÄGANDE I HYRESFASTIGHETER

Vår affärsidé är enkel. Vi äger, förvaltar och utvecklar hyresfastigheter på orter där människor vill leva, bo och skapa en framtid. Det skapar långsiktigt värde för både våra investerare och hyresgäster.

SBF Management AB har investerat långsiktigt i hyresfastigheter åt privatpersoner, företag och institutioner sedan 2003. Sedan starten har vi förvärvat över 5 000 lägenheter och levererat en genomsnittlig årlig totalavkastning på 7,5 procent till våra investerare.

Att hålla förvaltningen för alla våra fastigheter på en hög och stabil nivå är ett självklart fokus. Vi satsar på stordriftsfördelar och arbetar aktivt på lokal nivå med både uthyrning och förvaltning för att skapa värde för såväl hyresgäster som investerare.

SBF Management förvaltar idag två alternativa investeringsfonder, med en total förvaltningsvolym om cirka 4,2 miljarder kronor. En av fonderna, SBF Bostad, riktar sig till privatmarknaden och har en noterad aktie som dagligen kan handlas på den reglerade marknadsplatsen NGM Nordic AIF.

Investerar i hyresfastigheter med SBF Bostad

SBF Bostad erbjuder direkt deläggande i svenska hyresfastigheter – en investeringsform som vanligtvis kräver både omfattande kunskaper och stor kapitalinsats. Vår affärsmodell går ut på att vi sköter drift, förvaltning och affärsutveckling samtidigt som vi ger våra investerare tillgång till en attraktiv och långsiktig investering. Vi arbetar för att skapa en trygg och stabil avkastning över tid, med låg samvariation till börsens utveckling i övrigt.

Vårt totalavkastningsmål är 6–9 procent per år vilket inkluderar ett mål om kontantutdelning om 2–3 procent per år. Vi riktar oss till dig som ser hyresfastigheter som ett intressant investeringsalternativ i en långsiktig och hållbar spar- och pensionsportfölj.

Med hållbarhetsfrågor i fokus

Genom att investera i SBF investerar du i ett företag som arbetar aktivt med hållbarhetsfrågor. Fokus ligger på miljörelaterade frågor och investeringar men vi arbetar även med sociala frågor som trygghet och jämställdhet. Vårt arbete tar hänsyn till hela värdekedjan, vilket innebär att vi ställer hållbarhetskrav på våra entreprenörer och leverantörer. Vi försöker också möjliggöra för våra hyresgäster att leva mer hållbart genom att tillhandahålla exv. bättre sopsortering, lättillgängliga cykelförråd och laddstolpar.

Fastigheter står för cirka 40% av Sveriges totala energiförbrukning och cirka 36% av växthusgasutsläppen*. SBF investerar i energibesparande åtgärder och sänker energiförbrukningen genom exempelvis digitala undercentraler, prognosstyrning, effektiv temperaturstyrning, fönsterbyten, LED-belysning, energieffektiva vitvaror samt vattensparande åtgärder.

*Källa: Energimyndigheten



Detta investerar du i

Fonden SBF Bostad grundades 2016 och portföljen består av 1763 bostäder till ett värde av cirka 2,6 miljarder kronor – fördelat på femton orter.

Fonden har sedan starten haft en totalavkastning på 43,2% inklusive återlagd utdelning. SBF Bostad har en noterad aktie som dagligen kan handlas på den reglerade marknadsplatsen NGM Nordic AIF – men skiljer sig från övriga aktier på så sätt att SBF Bostad erbjuder dig som investerare att lösa in aktien vart femte år till aktuellt substansvärde, det vill säga till fastighetsportföljens aktuella marknadsvärde. Nästa tillfälle för inlösen beräknas ske 2023.

Moderbolaget SBF Management står under Finansinspektionens tillsyn och lyder under lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, LAIF.

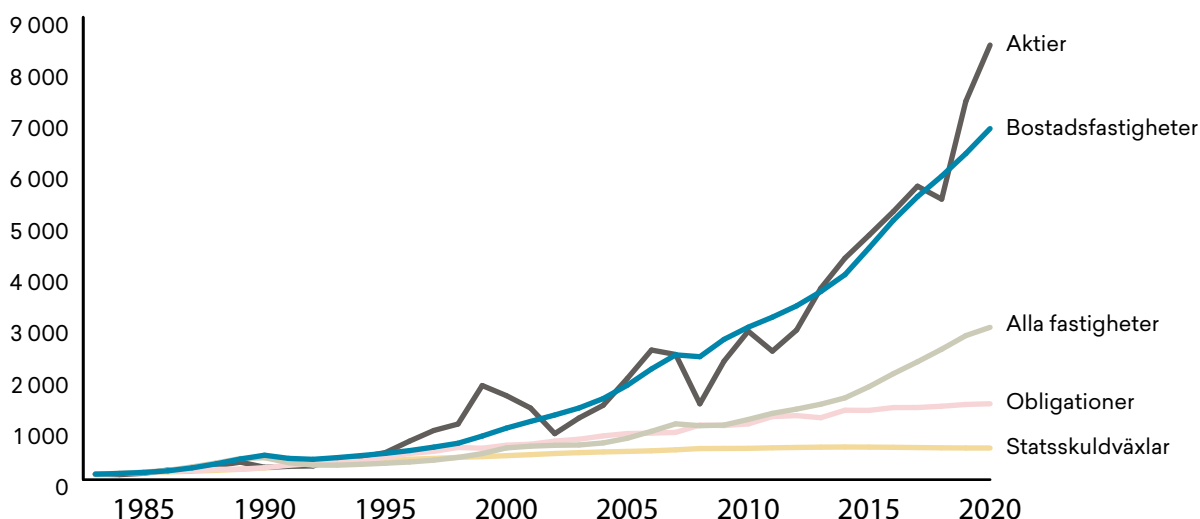
Hyresbostäder visar stor attraktionskraft

Totalt finns det cirka 1,5 miljoner hyreslägenheter i Sverige och en tredjedel av Sveriges befolkning bor i en hyresrätt. Det gör hyresrätten till den vanligaste boendeformen. Samtidigt råder det enligt Boverket bostadsbrist i 75 procent av landets kommuner, vilket medför ett skriande behov av lägenheter – ett behov som väntas fortsätta finnas kvar även framöver.

Värdet på hyresfastigheter har historiskt utvecklats i takt med inflationen eller till och med bättre, där hyresregleringen har bäddat för en stabil tillväxt över tid, även under perioder med lågkonjunktur. Sett till när värdeutvecklingen för svenska hyresfastigheter började mätas, år 1983, har avkastningen endast varit negativ under två enskilda år. Det var i sviterna av den svenska finanskrisen i början av 1990-talet, och under den senaste globala finanskrisen 2008.

- ✓ Hyresfastigheter har en låg korrelation med aktiemarknaden.
- ✓ Drygt 30% av Sveriges befolkning bor i hyresrätter.
- ✓ 1,5 miljoner hyresrätter finns i Sverige.
- ✓ Det råder bostadsbrist i 75% av landets kommuner.

Utvecklingen av bostadsfastigheter



Utveckling av 100 kr under perioden 1983-2020 vid placering i olika tillgångsslag.

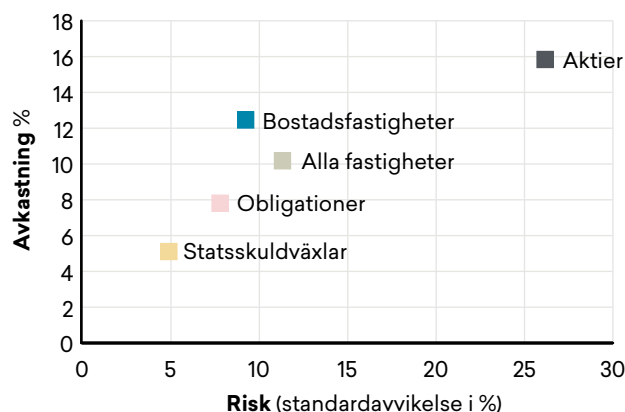
Källa: Skattegruppen TI AB, MSCI, NasdaqOMXNordic, Fondbolagens förening

Riskjusterat tillgångslag med stadig tillväxt

Fastigheter har i generationer utgjort basen i investerares portföljer och används ofta för att sprida riskerna mellan olika tillgångsslag. Syftet är att minska risknivån med bibehållen avkastning. Ur risksynpunkt, har både bostadsrätter och kommersiella fastigheter visat sig vara känsliga för konjunktur och branschsvängningar. Hyresfastigheter har däremot visat sig vara relativt konjunkturokänsliga, dels på grund av den reglerade hyressättningen, dels på grund av det stora behovet av bostäder. Hyresregleringen skapar jämna kassaflöden för ägaren varje månad, samtidigt som fastigheterna kan förvärvas till cirka en tredjedel av nybyggnationskostnaden.

Historiken talar sitt tydliga språk – hyresfastigheter är ett stabilt fastighetslag att investera i. Under de senaste 30 åren, har hyresfastigheter haft en jämn och till och med hög avkastning över tid – den genomsnittliga avkastningen ligger marginellt lägre än aktier, men det har skett till en avsevärt lägre risk.

Avkastning och risk 1984–2020 – årsmedelvärden



Bostadsfastigheter har under de senaste 26 åren haft en avkastning som är marginellt lägre än aktier, men till avsevärt lägre risk (standardavvikelse).

Källa: Skattegruppen TI AB, MSCI, NasdaqOMXNordic, Fondbolagens förening

FÖRVÄRV MED FOKUS PÅ TILLVÄXTORTER

Sverige växer och utvecklas, även utanför storstäderna. Det är i attraktiva tillväxtorter som vi bygger vårt fastighetsbestånd – orter som kännetecknas av stark tillväxt och närhet till regioner med positiv utveckling.

Vår ortsanalys visar vägen

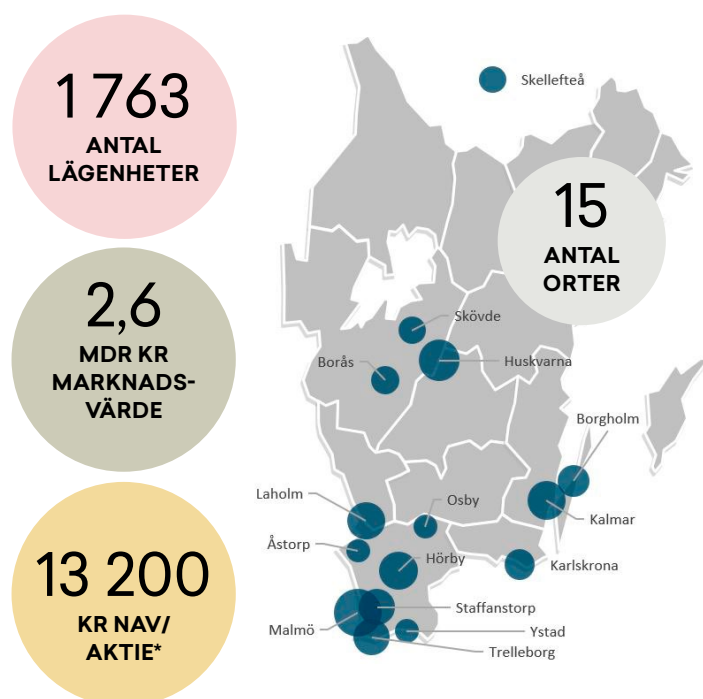
Att välja rätt objekt på rätt ort är en central del i vår affärsmodell och ett stort arbete läggs ned på att utvärdera samtliga objekt innan ett förvärv genomförs.

I vår ortsanalys bryter vi ner landets 290 kommuner till relevanta nyckeltal som ger oss vägledning för hur Sverige utvecklas och var vi ska förvärva fastigheter. Vi analyserar bland annat statistik som in- och utflyttning på orten, boendepriiser, kommunikationer och möjligheter för arbete och utbildning. Utöver analysen ger våra lokala kontor, som känner regionen väl, en fingervisning om den aktuella ortens attraktionsvärde och långsiktiga potential.

Vid förvärvsanalysen är också geografisk riskspridning en viktig faktor. Att ha för många fastigheter på samma ort i samma fond undviks, däremot kan flera olika fonder äga i samma ort vilket skapar stordriftsfördelar och synergier i förvaltningen. Utöver den geografiska spridningen, söker vi också efter en blandning av olika fastighetstyper. Vissa fastigheter står för stabilitet i form av löpande kassaflöden, medan andra har bättre potential att öka i värde.



SBF Bostad i korthet



Orter	MV	Procent
Åstorp	85 m	3%
Osby	87 m	3%
Ystad	89 m	3%
Skellefteå	113 m	4%
Skövde	114 m	4%
Borås	123 m	5%
Karlskrona	147 m	6%
Borgholm	157 m	6%
Trelleborg	203 m	8%
Staffanstorp	207 m	8%
Laholm	217 m	8%
Hörby	230 m	9%
Kalmar	230 m	9%
Huskvarna	258 m	10%
Malmö	348 m	13%
Totalt	2,607 m	
kvm	137,596	
kr/kvm	18,943	

*Gäller per 2021-06-30



6–9%
MÅLSÄTTNING
TOTALAVKASTNING
PER ÅR



2–3%
MÅLSÄTTNING
UTDELNING
PER ÅR

NOTERAD OCH
DÄRMED MÖJLIG
ATT PLACERA PÅ
ISK OCH I KAPITAL-
FÖRSÄKRING.



WWW.SBFBOSTAD.SE

INVESTERA I SBF BOSTAD

SBF Bostad erbjuder ett direkt deläggande i svenska hyresfastigheter på attraktiva tillväxt- och pendlingsorter i Sverige. Vi har idag en portfölj till ett värde av drygt 2,6 miljarder kronor och investerar i marknader där prognosen visar på ett ökat behov av hyresbostäder, med närhet till arbete, utbildning och goda kommunikationer.

Möjligheter

- Fortsatt bostadsbrist och hög efterfrågan på hyresrätter.
- Fastigheterna kan förvärvas till cirka en tredjedel av kostnaden att bygga nytt i samma ort.
- Våra investeringar har en låg korrelation mot aktie-marknaden.
- Den riskjusterade avkastningen har historiskt varit hög jämfört med andra placeringar.

» Vårt perspektiv som fastighetsförvaltare är långsiktigt. Vi eftersträvar en god service-nivå som skapar trivsel, låga vakanser och därmed stabila löpande hyresintäkter som kommer våra investerare till godo.

Investeringsbelopp:
Från 130 000 kronor

Teckningsperiod:
11 okt – 12 nov

Marknadsplats:
NGM Nordic AIF

NYEMISSION
**11 OKT–
12 NOV
2021**

ISIN-Kod	SE0015657622
Emittent	SBF Bostad AB (publ), Org nr. 559056-4000
Förvaltare	SBF Management AB, Org nr 556644-0870
Emissionskurs	13 000 SEK per aktie
Minsta tecknings- volym	10 aktier á 13 000 SEK, dvs 130 000 SEK
Värdepapper	A-aktier
Ägarregister	Euroclear Sweden AB (tidigare VPC)
Revisor	KPMG
Förvaltningsavgift	0,65% per år
Prestations- baserad arvode	20% av utdelat kapital över avkastningströskeln (90dagars SSVX)
Arrangörsarvode	1,25%
Marknadsplats	NGM Nordic AIF
Teckningsperiod	11 okt – 12 nov 2021
Fullständiga villkor/ Övrig information	Samtliga avgifter belastar fonden och beräknas på fastighetsvärdet eller motsvarande. För fullstän- diga detaljer och räkneexempel, vänligen läs prospektet som kan hämtas på www.sbfbostad.se

NGM Nordic AIF, ISK och kapitalförsäkring

Aktien är noterad på den reglerade marknadsplatsen NGM Nordic AIF, och kan placeras på depå, ISK eller i kapitalförsäkring. Kontakta din bank, försäkringsrådgivare eller SBF Bostad direkt för mer information.

Juridisk struktur

Moderbolaget SBF Management står under Finansinspektionens tillsyn sedan 2015 och lyder under lagen (2013:561) om förvaltare av alternativa investeringsfonder, LAIF.

Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning. De pengar som placeras i fonden kan både öka och minska i värde och det är inte säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet.

Samtliga fastigheter i broschyren ägs och förvaltas av SBF Fonder

Vill du veta mer om hur du kan investera i SBF Bostad?
Kontakta oss på SBF Fonder:

Wictor Sköld
Privatmarknad
T: 08-518 004 28
M: 073-386 43 85
wictor.skold@sbffonder.se

Martin Frödin
Privatmarknad
T: 08-518 004 27
M: 070-144 54 29
martin.frodin@sbffonder.se

Michael Tiemann
Chef Privatmarknad
T: 08-518 004 19
M: 072-384 82 90
michael.tiemann@sbffonder.se